

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВА ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ ПО КАДАСТРОВОЙ СТОИМОСТИ: ПРИНЦИПЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

А.Ю. Иевлева, 2 курс

Научный руководитель – Н.В. Покровская, к.э.н., доцент

Санкт-Петербургский государственный университет

На данный момент имущественное налогообложение существует более чем в 130 странах мира. В странах ОЭСР налоги на недвижимость являются стабильным источником поступлений в бюджеты как по отношению к ВВП, так и к общим суммам налоговых поступлений. За последние восемь лет в этих государствах средний показатель величины имущественных налогов не выходил за пределы 0,8% ВВП и 2% всех налоговых поступлений. Конечно, значимость данных налогов варьируется в зависимости от государства. Лидером по доле налогов на недвижимость за 2015 год в ВВП и в общей сумме налоговых поступлений является Великобритания – 4,07% и 12,5%, соответственно [7]. В то же время и в других странах с англо-саксонской системой права поступления от таких налогов существенно выше, например, в Канаде и США. Самые низкие показатели по доли имущественных налогов отмечаются в Германии и Швеции.

В таких государствах, как Великобритания, США, Канада, Швеция и Нидерланды распространен единый имущественный налог. Объектом налога является земельно-имущественный комплекс, т.е. земельный участок и строение, находящееся на нем.

К странам, где существует несколько разновидностей имущественных налогов можно отнести Германию, Данию, Францию и др. Например, во Франции есть три различных налога: налог на имущество – застроенные и незастроенные участки и налог на жилье. В Германии налоги на различные виды имущества пополняют бюджет федеральных земель и общин. Федеральными налогами являются налог на наследование и налог с владельцев транспортных средств, местными – налог на вторую квартиру и налог на недвижимость, объектом обложения которого является совокупное имущество предприятия или гражданина [8].

Рассмотрев основные характеристики имущественных налогов в странах ОЭСР, можно выделить следующие их особенности:

- Налог на недвижимое имущество, прежде всего в странах с федеративной системой государственного устройства является, по преимуществу, местным налогом и поступает в местные бюджеты [5, с. 35]. Он может быть также федеральным, но средства от его уплаты в этом случае распределяются между бюджетами всех уровней [4, с. 40-50].

- Чаще всего налог уплачивается собственниками недвижимости, однако плательщиками имущественного налога могут быть также арендатор или оба вышеупомянутых лица (например, в Великобритании) [6, с. 29-34]. При этом высокий процент поступлений вовсе не означает непомерную налоговую нагрузку на налогоплательщиков, поскольку в большинстве стран данный показатель колеблется от 3 до 5% совокупного личного дохода налогоплательщика [4, с. 8-14].

- Следует подчеркнуть, что при определении налогооблагаемой базы обычно используются рыночные механизмы определения стоимости облагаемых объектов, что стимулирует наиболее экономически рациональное их использование [6, с. 28-29].

В странах СНГ также существует налог на недвижимость. Анализируя статистические данные по поступлениям рассматриваемого налога преимущественно в местные бюджеты этих государств, можно прийти к выводу, что он имеет низкий удельный вес в ВВП (не более 1,5%). Прежде всего, это обусловлено следующими причинами:

Во-первых, в таких государствах, как Таджикистан и Украина налоговой базой является общая площадь недвижимого имущества. Данная методика взимания налога не позволяет учитывать местонахождение, состояние объекта налогообложения. В Азербайджане, Узбекистане и, до недавнего времени, в России налог взимался только на основе инвентаризационной стоимости имущества, которая имеет мало общего с реальной (рыночной) стоимостью недвижимости, т.к. при оценке за базу берется первичная стоимость имущества, которая впоследствии умножается на специальные коэффициенты-дефляторы. В Белоруссии и Молдове исчисление налога на недвижимость производится местным налоговым органом исходя из оценки принадлежащих физическим лицам объектов налогообложения. Однако оценка, как правило, проводится муниципалитетами не так часто из-за недостатка средств, что приводит к расхождениям между оценочной и рыночной стоимостью недвижимости [1, с. 13-20].

Во-вторых, несовершенен список объектов недвижимости, с которых выплачивается налог. В частности, в Узбекистане, Азербайджане, Киргизии и Украине незавершенное строительство не облагается налогом.

В-четвертых, для многих из анализируемых стран характерна большая и сложная система льгот, которая также уменьшает эффективность и потенциал налога в целом.

Несмотря на то, что в большинстве стран СНГ налог на имущество физических лиц не выполняет в полной мере фискальную и регулирующую функции, не обеспечивает справедливого распределения налогового бремени, в некоторых государствах уже начали проводиться реформы с целью повысить долю рассматриваемого налога в доходах местных бюджетов.

В 2009 году в Налоговый Кодекс Казахстана были внесены изменения в налогообложение имущества физических лиц. В качестве налоговой базы принята стоимость объектов налогообложения, устанавливаемая по состоянию на 1 января каждого года уполномоченным государственным органом в сфере регистрации прав на недвижимое имущество (ст. 406 Налогового кодекса Казахстана). Следует отметить, что такая ежегодная оценочная стоимость позволяет учитывать местонахождение недвижимости в населенном пункте, характеристики здания, материал стен, вид отопления, этаж и т.д. Кроме того, были повышены ставки на дорогостоящее имущество для придания прогрессивности системе налогообложения имущества физических лиц. Полное освобождение от оплаты налога осталось только за шестью категориями граждан (ст. 403 Налогового кодекса Казахстана) [2].

В 2015 году была проведена реформа налогообложения имущества физических лиц в Российской Федерации, которая предусматривают создание отдельной главы в НК РФ. В этой главе отмечается, прежде всего, переход к кадастровой стоимости и формирование её независимыми оценщиками (ст. 403) [3]. Изменения с января 2015 года начали действовать в 28 субъектах, с 2016 года – в 21 субъекте, с 2017 года – в двух. В тех же регионах, где пока еще не произошел переход на новый порядок, то в качестве налоговой базы по НИФЛ сохраняется инвентаризационная стоимость, умноженная на коэффициент-дефлятор. Однако к 2020 году на новый порядок должны будут перейти все регионы России.

Список использованных источников

1. Голодова, Ж.К., Ранчинская, Ю.С. Налогообложение недвижимого имущества физических лиц: опыт стран СНГ // Международный бухгалтерский учет. – 2014. – №37(331) – С. 11-20.
2. Кодекс Республики Казахстан «О налогах и других обязательных платежах в бюджет (Налоговый кодекс)» № 99-IV от 10 декабря 2008 года.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 N 117-ФЗ.

Налогообложение недвижимости на базе рыночной стоимости: проблемы теории и практики / [Анимица П.Е., Татаркин Д.А. и др.]; под ред. М.А. Котлярова. – Екатеринбург: Институт экономики УрО РАН, 2012 – 158 с.

4. Покровская Н.В. Налоги в доходах местных бюджетов стран ОЭСР // Экономика. Налоги. Право. – 2014. – №3. – С. 33-37.

5. Смирнов, Д.А. Имущественное налогообложение: актуальные проблемы. – М., 2007. – 212 с.

6. Revenue Statistics 2015. – OECD Publishing, 2015. – 370 p.

7. Slack E., Bird R., The Political Economy of Property Tax Reform // OECD Working Papers on Fiscal Federalism. – 2014. – No. 18.